m2
SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 AÑO 2 - Nº 102
SABADO 13 DE ENERO DE 2001

Diseño
El complejo Cinemark 10 Palermo, la funcionalidad y la imagen

Cal y Arena
Inquilinos en la web. Informatización del despacho en Hormigones Lomax

CON TRABAS PARA CRECER

Una propuesta para que el sector de la construcción vuelva a ser un motor de crecimiento.
Un extenso estudio del presidente de la Comisión de Economía del Centro Argentino de Ingenieros analiza las trabas que impidieron un uso eficiente de los recursos y plantea diversas formas de promover la actividad en el sector.

Bernardino Avila

Bernardino Avila

■ La actividad privada debería ser convocada para la construcción de viviendas en locación, según la propuesta del autor de la nota.

LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION Y ALGUNA

SECTOR CL



CRECIM

El crecimiento económico de un país depende no sólo de la acumulación de factores sino de la calidad de las políticas económicas que logren la convergencia de parámetros cuyas incidencias son variables. En ese orden, la construcción es una herramienta ideal para lograr el despegue, ya que absorbe un elevado porcentaje de mano de obra y produce un efecto derivado en un gran número de industrias.

m² Por Ing. Moisés Resnick Brenner*

Las autoridades nacionales están empeñadas en lograr el crecimiento del país en la forma más acelerada y genuina posible. En ese orden, la construcción es una herramienta ideal con la que pueden lograr tal despegue, ya que absorbe un elevado porcentaje de mano de obra y produce un efecto derivado en un gran número de industrias.

El crecimiento económico de un país depende no sólo de la acumulación de factores sino de la calidad de las políticas económicas que logren la convergencia de parámetros cuyas incidencias son variables. En efecto, algunos países de Europa Central y del Este tuvieron durante años las tasas más altas de inversión y aun así *no* consiguieron el crecimiento deseado –en especial se cita el caso de Argelia–, mientras que otros como el caso de Hong Kong lo lograron con la mitad de la inversión realizada por Singapur, lo que estaría demostrando que no se trata de cantidad de inversión sino de calidad de inversión.

En junio de 1992, el Instituto de Economía de la Universidad Católica, con el auspicio del Banco Central de Chile, realizó unas jornadas en Santiago con la participación de distinguidos economistas nacionales y extranjeros, en la que se trataron los principales determinantes del crecimiento económico. Resultaron de particular interés los test empíricos desarrollados por F. Larraín y R. Vergara, quienes vincularon la distribución del ingreso con la inversión privada y el crecimiento, demostrando que a mayor desigualdad en la distribución del ingreso se retarda el proceso de crecimiento de los países, porque se generan mayores conflictos sociales y una mayor inestabilidad que afectan e inciden negativamente en la inversión privada y el crecimiento.

Dado que en la última década se ha producido la más fenomenal regresión en la distribución del ingreso en nuestro país, es necesario contar con un buen diagnóstico de la situación del sector y del mercado inmobiliario al momento, que permita generar medidas que eliminen todos los obstáculos que actualmente se presentan y restablecer en consecuencia una equitativa distribución del ingreso.

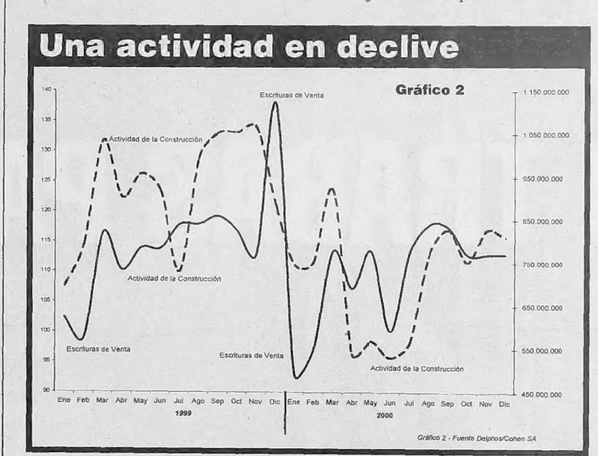
No se debe excluir de este análisis un insumo como el de los costos financieros que por su incidencia determinan finalmente la concreción de esas acciones.

■ **Diagnóstico:** ***Es necesario un diagnóstico de la situación y del mercado que permita generar medidas que eliminen los obstáculos que actualmente se presentan.***

La competitividad de los bancos no sólo debe analizarse entre las entidades locales, sino con las instituciones del exterior, lo que nos lleva a una primera conclusión: los costos que en nuestro país integran la intermediación bancaria elevan la tasa en un 50 por ciento sólo para cumplir con los requisitos de liquidez –encajes adicionales– fijados por el Banco Central, que a la fecha rondan en unos 25.000 millones de pesos.

Estamos durmiendo sobre un colchón de plata que se retrae de las inversiones productivas, recibiendo por esos depósitos un interés tres veces inferior a las tasas que el país paga por usar ese mismo dinero.

Una actividad en declive



El crédito desnaturalizado



A TRABAS A SU DESARROLLO

AVE DEL MIENTO

edidas que frenan l desarrollo

El crédito para el desarrollo es la anifestación concreta que hace que s instituciones financieras crean en país, en su gente y sus industrias, uación que no ha sucedido durannel último año como surge del Gráco 1 que se anexa, donde las tendens muestran la caída de los préstaos al sector privado y simultáneaente el crecimiento de los préstaos hipotecarios.

Si bien esta última conclusión sea muy alentadora, no ocurre lo miso cuando cruzamos estos datos con desarrollo de las escrituras traslavas de dominio, que reflejan una siación dramática ya que las ventas de idades no han tenido un crecimien que permita afirmar que el mercao se ha recuperado, y menos aún la tividad de la construcción –que es que lo nutre–, que registra la ma caída desde 1996.

El Gráfico 2 ilustra el comportaento del sector, ya que mientras la tividad de la construcción, repretada por la línea punteada, mues una variación oscilante en los dos timos años, la línea continua que uestra la variación de las escrituras slativas de dominio de la Capital ederal más la provincia de Buenos ires oscila con la misma tendencia geramente desfasada en el tiempo.

La verificación de que mientras los éstamos hipotecarios se incremenban no sucediera lo mismo con las crituras traslativas de dominio inca que se están otorgando préstaos con cualquier destino –a los que ceden en general quienes no puen obtener un crédito comercial– hipotecando sus viviendas, como úni garantía válida para algunos bans, con tasas del orden del 15,5 por ento en dólares y 18 a 20 en pesos, ás comisiones de originación del 3 l por ciento en función del monto, stos de escribanía e inscripción, con s consecuencias previsibles de futras ejecuciones por falta de pago.

esnaturalización el crédito hipotecario

Los créditos con garantía del bien e se compra (autos, viviendas, ectrodomésticos, etc.) han sido nsados de forma que las cuotas e integren el repago del monto ncedido para la compra vayan ompañando la vida útil del bien uso. En los casos en que el mon de crédito otorgado se consume tes que se cancele el préstamo, mo lo son los que están siendo mpliamente publicitados, la inverón se transforma en gasto o el gas se disfraza como inversión.

En efecto: una cosa es hablar de rédito con garantía hipotecaria utizado por la banca comercial y otra hablar de créditos hipotecarios ncedidos por la banca de desarro, no sólo por el patrimonio del toador al momento de tomar el présmo, sino en función de lo que el deur es capaz de producir, de forma de entar la inversión a través de un remo no sólo monetario sino social.

Un conjunto de medidas posibles

Construir o comprar una vivienda significa transformar un ahorro dinerario en una inversión inmobiliaria, que cuando no se hace al contado sino a través de un crédito, el comprador debe tener la capacidad para generar un ahorro mensual que le permita pagar la cuota comprometida.

La banca de desarrollo globaliza la acción en vivienda ya que permite, a través de la distribución del ingreso por tramos de población, determinar los créditos a otorgar a cada uno con plazos y tasas diferenciales, de forma de permitir posibilitar el acceso a la vivienda de la mayoría del espectro poblacional. Existe una serie de otras medidas posibles que permitirían dotar de mayor dinamismo a la actividad de la construcción:

■ Liberar a las entidades financieras de los requisitos de liquidez para los créditos hipotecarios y de desarrollo. Teniendo en cuenta los niveles actuales de depósitos, cada punto porcentual que se reduzcan los requisitos de liquidez genera una expansión de la capacidad prestable primaria del orden de 1000 millones de pesos –o sea, más que los fondos anuales del Fonavi–, a lo que habría que agregar el efecto multiplicador bancario por inyección de liquidez en plaza.

> ■ **Tasas:** *Los costos de intermediación bancaria elevan la tasa en un 50 por ciento sólo para cumplir con los requisitos de liquidez fijados por el BCRA.*

■ Extensión de los beneficios de la desgravación impositiva a la demanda para la compra de inmuebles nuevos o usados, descartando a los préstamos con garantía hipotecaria para otros destinos no inmobiliarios.

■ Convocar a la actividad privada para la construcción de viviendas en locación, otorgándole los beneficios de la Ley de Locaciones Urbanas 23.091 del año 1984, por la que se dispuso –entre otras medidas– la desgravación impositiva para los capitales invertidos en la construcción de viviendas para alquiler, aún vigente, en base a un conveniente aggiornamiento de la misma, y en función a la apertura por un plazo determinado a través de un Decreto Aclaratorio del PEN, con lo cual se lograría un volcamiento inmediato de capitales hacia la construcción de otros sectores con ganancias blancas que a través de este estímulo podrían volcarse a la construcción.

■ Instrumentar la recompra de papeles de la deuda externa argentina emitidos en dólares, que puedan estar desagiados en las Bolsas, pagados a la par del valor técnico actual, pero en moneda local y con asignación específica a un proyecto de inversión puntual que pueda ser verificado por la entidad que realiza la operación. Sería muy bien visto por las entidades multilaterales, pues se transformaría deuda en inversión productiva dentro del país.

■ Instrumentar, a través de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación, la regularización dominial de las viviendas construidas en las provincias, para otorgar las escrituras de propiedad a sus poseedores y al mismo tiempo constituir esas escrituras en mercadería securitizable para lograr recursos frescos con destino a las provincias.

■ Otorgar líneas de créditos diferenciales a Organizadores de Demanda tales como entidades intermedias, de manera de llevar adelante la construcción de conjuntos habitacionales con el concurso de profesionales, empresas y usuarios.

■ Reponer al menú de opciones de las AFJP las establecidas en los incisos o, p, y q del Art. 74 de la ley 24.241, que justamente determinaban las inversiones en obras públicas de interés nacional o regional, de infraestructura y servicios públicos, el financiamiento de viviendas y préstamos personales de corto, mediano y largo plazo a favor de trabajadores, que lamentablemente fueron vetadas por Decreto 2091/93 de promulgación.

■ Reponer el plazo de 24 horas para la compensación de cheques en el clearing bancario en el microcentro vigente hasta 1995, el que invocando al efecto tequila se llevó a 48 horas y que, según algunos destacados especialistas, permitió a los bancos disponer de una suma del orden de los 10.000 millones de pesos a costa de la economía productiva y retardando inyección de liquidez en plaza.

** Presidente de la Comisión de Economía del Centro Argentino de Ingenieros.*

Bernardino Avila



■ Construir o comprar una vivienda significa transformar un ahorro en una inversión inmobiliaria.

CAL Y ARENA

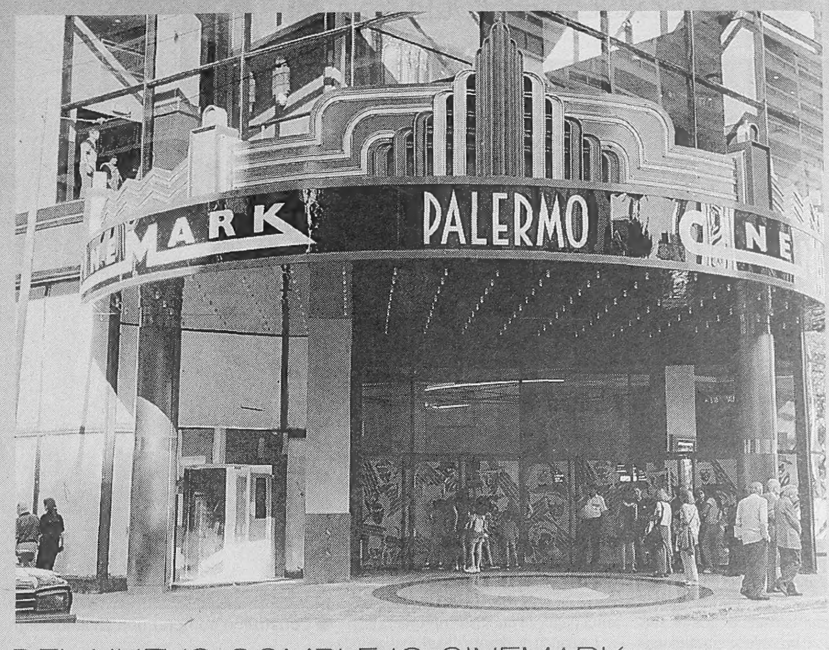
Inquilinos

La Unión Argentina de Inquilinos creó, recientemente, su propio sitio en Internet. El lugar donde se puede hallar a la entidad en la web es:
www.inquilinos.org.ar
Quienes quieran hacer llegar sus comentarios una vez que lo conozcan pueden hacerlo a su correo electrónico:
info@inquilinos.org.ar
La Unión es presidida por Radamés Marini y atiende en Talcahuano 291, piso 4º de la Ciudad de Buenos Aires, lunes a viernes de 14 a 19 horas.

Hormigón

Con el objetivo de optimizar su gestión de negocios, Hormigones Lomax –controlada por Loma Negra– acaba de incorporar a sus operaciones el sistema informático Command-Data de despacho y señalización. La introducción de este nuevo software le permitirá a la compañía optimizar la atención y el servicio al cliente. A partir del análisis de los tiempos de producción, transporte y recepción de la mezcla en obra, Command-Data programa y dispone los recursos necesarios con la máxima eficiencia, garantizando así un correcto suministro de hormigón en tiempos óptimos. Con este sistema, Lomax lidera el mercado del hormigón elaborado con nuevas ventajas competitivas como la programación dinámica, que permite ajustar las operaciones mientras se toman los pedidos, y el rastreo de camiones, que monitorea el movimiento de los mismos y graba la actividad de cada vehículo para informes y análisis.

El complejo fue inaugurado el jueves último, en Bulnes y Beruti. El proyecto edilicio estuvo a cargo del estudio Urgell-Fazio-Penedo-Urgell, que explicó las complejidades que debieron resolverse para su realización.



EL PROYECTO DEL NUEVO COMPLEJO CINEMARK

Funcionalidad e imagen

m2 Por Liliana Sánchez

El jueves último se inauguró en el barrio de Palermo (Bulnes y Beruti) un complejo de cines de la cadena Cinemark. El proyecto edilicio estuvo a cargo del estudio Urgell-Fazio-Penedo-Urgell, quienes lo definieron como un trabajo complejo, por cuanto debieron compatibilizar los requisitos de funcionalidad con el mayor aprovechamiento del espacio y, a su vez, atender a la imagen que identifica a la empresa a través de sus estrategias de marketing y criterios de explotación.

El resultado fue una "caja contenedora simple y moderna", que ocupa 13.550 m2 y contiene 10 salas de cine, distribuidas en 2 niveles, 3 subsuelos donde funcionan las cocheras, locales gastronómicos en la planta baja que dan a la calle, y en la parte superior del edificio se instalarán las oficinas de la empresa que comercializa el complejo.

La capacidad total es de 1700 butacas y alrededor de 300 lugares en el estacionamiento; esta condición impuesta por la empresa cliente exigió a los proyectistas resolver el tema de la circulación con la fluidez necesaria, previendo el ingreso y egreso de importantes contingentes de espectadores.

Cinemark 10 Palermo sigue la línea de la nueva imagen de la empresa: butacas color borravino, nuevos revestimientos y detalles art-déco en la decoración. Las salas son tipo Stadium (las gradas tienen una diferencia de 32 cm entre escalones, para permitir una perfecta visión desde todos los ángulos) y poseen sonido digital de última generación (DTS y Dolby Digital). Las pantallas están ubicadas de pared a pared y las butacas son reclinables. Los cines cuentan con *Love Seats* (asientos para enamorados), cuyo apoyabrazos puede ser levantado.

La concepción integral del proyecto estuvo ligada a la imagen que la empresa de cines quiere transmitir. Aquella semblanza con la que el público la identifica, que puede tener ribetes en común con otros emprendimientos comerciales, pero que al mismo tiempo intenta mantener algunos contrastes y matices que la diferencian.

"La cultura de las imágenes está cada vez más presente en el marketing, en el consumo, la venta y se trata de favorecer eso. Hay criterios de funcionalidad que no son quizá los que uno plantearía y a veces pensamos prejuiciosamente que pueden no corresponder con la cultura en la cual vivimos, sin embargo se ve que sí, porque los complejos de cine son exitosos", resume el Arq. Augusto Penedo.

> **Proyecto:** ***El resultado fue una "caja contenedora simple y moderna", que ocupa 13.550 m2 y contiene 10 salas de cine, distribuidas en dos niveles.***

Por tanto, habría una imagen corporativa que las empresas se encargan de sostener y "la arquitectura conectada a actividades con contenido comercial tiene que responder a imágenes coherentes que acompañen o complementen una imagen previa", agrega Penedo.

De todos modos, la impresión visual del edificio se complementa con la arquitectura interior de las salas, donde se despliegan los objetos formales que caracterizan a esta cadena de cines. Es probable que se produzca un contraste entre la estructura externa y el diseño interior, ofreciendo un nuevo ejemplo de yuxtaposición de elementos en un mismo espacio.

Finalmente, el predio donde funcionaba una cancha de fútbol fue convertido en un complejo de cines con áreas de servicios adicionales que será presentado publicitariamente como el más importante de Latinoamérica. A su vez, los responsables del emprendimiento esperan contar con la masiva afluencia del público más próximo, por haberse ubicado en una zona densamente poblada.